

Madrid, noviembre 2011.

Estimado Presidente:

Como es habitual, todos los meses le informamos sobre temas relacionados con las Comunidades de Propietarios. Esperando le sea de utilidad. Atte.

Gestin, S. A. P

TEMA: ARRENDAMIENTOS URBANOS
ASUNTO: PROCESO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO

El 11 de octubre de 2011 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 37/2011, de 10 de octubre, medidas de agilización procesal con entrada en vigor el 31 de octubre de 2011.

Esta Ley tiene por finalidad continuar la línea de reformas procesales iniciadas tratando ahora de introducir en la legislación procesal mejoras que permitan agilizar los distintos procedimientos sin merma de las garantías para el justiciable.

Dentro de estas reformas, destacamos los siguientes aspectos:

-Se eleva a 30.000 euros la cuantía de los asuntos que se resolverán por los trámites del procedimiento abreviado.

-Se extiende el sistema del juicio monitorio a los juicios de desahucio por falta de pago, de modo que, en el caso de que el arrendatario no desaloje el inmueble, pague o formule oposición tras el requerimiento, se pase directamente al lanzamiento, cuya fecha se le comunica en el mismo requerimiento, única comunicación procesal necesaria para el buen fin del proceso, aun cuando el demandado tratase de dilatar la ejecución, evitándose asimismo la celebración de vistas innecesarias.

-Se excluye el recurso de apelación en los juicios verbales por razón de la cuantía, cuando ésta no supere los 3.000 euros, tratando con ello de limitar el uso, a veces abusivo, y muchas veces innecesario, de instancias judiciales.

-Se suprime el límite cuantitativo del procedimiento monitorio, equiparándolo de este modo al proceso monitorio europeo, con el fin de evitar limitaciones de acceso a este procedimiento, que se ha convertido con mucho en la forma más frecuente de iniciar las reclamaciones judiciales de cantidad.

EVALUACIÓN DE RIESGOS LABORALES

Ante la discrepancia de criterios en relación a la evaluación de riesgos laborales en el ámbito de las Comunidades de Propietarios, por lo que a las obras que realizan estas se refiere, se elevó una consulta al Instituto Regional de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Le remitimos el siguiente extracto con los aspectos más relevantes:

1/ ¿En qué casos debe entenderse que la Comunidad de Propietarios tiene la condición de promotora de la obra?

Cuando la Comunidad de Propietarios realice cualquier obra o reforma, sea esta con proyecto o sin él, tendrá la consideración de Promotor de la misma.

2/ ¿Qué obligaciones en materia de riesgos laborales asume la comunidad de propietarios como promotora de dichas obras?

Son obligaciones de la Comunidad de Propietarios como promotor de las obras:

-Facilitar a los contratistas los datos que sean necesarios para el cumplimiento de la Comunicación de Apertura de Centro de Trabajo.

-Designar un coordinador en materia de seguridad y salud durante la elaboración de proyecto (sólo en los casos de existencia de proyecto de obra), cuando en el mismo intervengan más de un proyectista.

-Designar un coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra cuando en la misma intervengan más de una empresa, o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos. Cuando no sea necesaria dicha designación, por no concurrir las circunstancias anteriores, es la dirección facultativa quien asume esta función.

-Encargar y velar que se elabore el estudio de seguridad y salud o el estudio básico de seguridad y salud, según proceda, en la fase de redacción del proyecto de obra.

-Informar sobre los riesgos propios del centro de trabajo que puedan afectar a las actividades desarrolladas por los contratistas, las medidas referidas a la prevención de tales riesgos y las medidas de emergencia que se deben aplicar, mediante la entrega del Estudio de seguridad y salud o el estudio básico de seguridad y salud, según el caso.

3/ En el supuesto de que la comunidad carezca de trabajadores propios, ¿es necesario que realice y presente el informe de prevención de riesgos a las empresas externas que contrate para la prestación de servicios o ejecución de obras así como a los trabajadores autónomos (fontanero, albañil o electricista)? O, por el contrario, ¿debemos entender que el cumplimiento en materia de prevención de riesgos deben asumirlo estas empresas o trabajadores autónomos?

Cuando la Comunidad de Propietarios contrate la realización de determinados servicios con empresas externas, son estas a quienes corresponde el cumplimiento de las obligaciones legales establecidas en materia de prevención de riesgos laborales con el fin de garantizar el derecho a la protección eficaz de los trabajadores en materia de seguridad y salud en el trabajo, tanto si prestan servicio en la comunidad de propietarios como en cualquier otro centro de trabajo.

En segundo lugar (en el caso de contratar la ejecución de obras), en todo caso la Comunidad de propietarios tendrá las obligaciones indicadas en el apartado anterior como Promotor de las obras.

A juicio de este Instituto Regional de Seguridad y Salud, cuando un promotor contrata con trabajadores autónomos asume la condición de contratista en virtud de lo previsto en el artículo 2.3 del Real Decreto 1627/1997, siempre que dicho trabajador autónomo no emplee en la obra trabajadores por cuenta ajena.

Asumida la condición de contratista, a ese promotor le corresponderá la obligación de elaborar el plan de seguridad y salud de la obra.

En resumen, cuando la comunidad de propietarios contrata la ejecución de obras a trabajadores autónomos, sin trabajadores por cuenta ajena, tiene la consideración de contratista y por tanto las obligaciones de éste en cuanto a la elaboración del Plan de Seguridad y Salud, la Comunicación de apertura de centro de trabajo, etc.

4/ ¿En qué tipo de obras realizadas en un edificio en régimen de propiedad horizontal es preceptivo el plan de prevención de riesgos laborales?

Entendiéndose como tal al Plan de Seguridad y Salud de la obra, pues como tal Plan de Prevención no existe dentro del ámbito de obras de construcción, dicho Plan de Seguridad y Salud se elaborará en aplicación de un estudio de seguridad y salud o un estudio básico de seguridad y salud, éste existirá cuando exista un Proyecto de ejecución del que forme parte dicho Estudio de Seguridad.

En general la obligación de proyecto de ejecución para las obras viene obligado por las distintas ordenanzas municipales referentes a la obtención de licencias urbanísticas, en términos generales es necesario dicho proyecto en los siguientes casos:

- Obras de gran envergadura (construcción de viviendas, rehabilitación de edificios protegidos, etc.)
- Obras que suponen cambios en la estructura (cambio de pilares, vigas, muro de carga etc.)
- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que produzcan una variación esencial en la composición exterior o en el uso del edificio.